

ACCORDO APPLICABILE
NEL TERRITORIO METROPOLITANO DI BOLOGNA

IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N. 431 E DEL DECRETO DEL MINISTRO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI DI CONCERTO CON IL MINISTRO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE DEL 16.01.2017

Ai sensi di quanto disposto dall'art.2, comma 3 della Legge 431/98 ed in attuazione del Decreto Ministeriale 16.01.2017,

le Organizzazioni Sindacali provinciali degli inquilini

SUNIA in persona di *Francesco Mario Rienzi*

SICET in persona di *Caterina Vinci*

UNIAT in persona di *Laura Panzacchi*

UNIONE INQUILINI in persona di *Michele Cirinesi*

ASSOCASA in persona di *Massimiliano Uccelli*

APIAB-CONIA in persona di *Tiziano Maramotti*

FEDER.CASA in persona di *Alfonso De Lellis*

AIDA in persona di *Massimiliano Pispico*

le Organizzazioni Sindacali provinciali dei proprietari

ASPPI in persona di *Enrico Rizzo*

UPPI in persona di *Andrea Casarini*

CONFABITARE in persona di *Alberto Zanni*

APII – Confappi in persona di *Loretta Grazia*

APPC in persona di *Debora Lolli*

UNIONCASA in persona di *Marco Minarelli*

APE in persona di *Giovanni Govi*

APIB FEDERPROPRIETA' in persona di *Antonio Stagni*

Premesso

- 1.** che nel corso del tempo sono stati stipulati separati accordi per il Comune di Bologna, per i Comuni ad alta tensione abitativa e per i restanti Comuni della Città Metropolitana, in attuazione delle previsioni della L. 431/98 art. 3 comma 2;
- 2.** che le parti convenute riconoscono l'importanza delle misure agevolative assunte dalle Amministrazioni Comunali ed intendono assicurare a loro volta il massimo impegno, per consentire la più elevata diffusione ed utilizzazione delle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo;
- 3.** che i firmatari del presente accordo convengono:
 - sulla opportunità del mantenimento dei benefici fiscali relativi alle tipologie contrattuali oggetto dell'accordo stesso, e sulla parallela necessità che vi sia una piena effettività nel riconoscimento dei benefici fiscali ai soli utilizzatori in modo corretto del presente accordo,
 - sulla necessità di sviluppare ulteriori forme di sostegno a questa modalità contrattuale e di incentivare la riconduzione al presente accordo dei contratti in corso,
 - sulla indispensabilità di un incremento dell'ERP,
 - sulla opportunità che le agevolazioni fiscali previste qualora gli inquilini utilizzino l'alloggio come abitazione principale siano estese alle locazioni per motivi di studio e/o di lavoro.
 - si impegnano a dare continuità al perseguimento dei suddetti obiettivi curando la promozione dello strumento contrattuale e la verifica della sua corretta applicazione;
- 4.** che tenuto conto dell'esperienza maturata nel corso della vigenza dei precedenti accordi è possibile cercare di fornire alle parti contrattuali uno strumento maggiormente chiaro ed efficiente, omogeneo per tutto il territorio metropolitano bolognese ed il più possibile in linea con le aspettative della legge;
- 5.** che i sindacati chiedono che la Città Metropolitana, cioè i singoli comuni, si impegnano a stabilire aliquote IMU agevolate per i canoni concordati e chiedono anche incentivi economici per favorire le trasformazioni di canoni liberi in canoni concordati;
- 6.** che, preso atto che la Città Metropolitana ed il Comune di Bologna hanno costituito l'Osservatorio permanente metropolitano per la verifica dell'andamento della convenzione e della consistenza del numero di contratti a canone concordato sottoscritti nell'area metropolitana di Bologna, i sindacati dei proprietari e degli inquilini chiedono di essere convocati almeno ogni sei mesi. I sindacati si impegnano a fornire alla Città metropolitana e al Comune di Bologna i dati in loro possesso relativamente al numero dei contratti asseverati, qualora venissero richiesti;

convengono e stipulano quanto segue:

CAPO I. NORME GENERALI

1. METODO DI CALCOLO

Il canone viene determinato sulla base della moltiplicazione dei valori espressi in €/mq/anno, ricavati tra le fasce di oscillazione predeterminate, per la superficie dell'unità immobiliare stessa.

I valori sono determinati in funzione dell'ubicazione, della composizione in numero di vani dell'appartamento e dei parametri dedotti dalle caratteristiche dell'unità immobiliare.

Gli elementi utilizzati per la determinazione del canone andranno indicati nel contratto.

2. AREE OMOGENEE

Il presente accordo ha valore per tutti i Comuni del territorio metropolitano bolognese, ognuno come di seguito suddiviso in aree omogenee. Le mappe on line sono consultabili al seguente link:

<https://cartografia.cittametropolitana.bo.it/canone-concordato/>

a) **Comune di Bologna:** il territorio comunale è suddiviso in tre distinte aree così delimitate:

a.1) prima zona, definita anche **ZONA DI PREGIO** compresa tra il confine meridionale del territorio comunale e le seguenti vie:

Via Don Sturzo, Via Porrettana, Via De Coubertin, Via Andrea Costa (fino all'incrocio con Via Della Certosa), Viale Pepoli, Via Saragozza, Via Collegio di Spagna, Via Barberia, Piazza Malpighi, San Felice, Via Riva di Reno, Via dei Falegnami, Via A. Righi, Via Delle Moline, Via De' Castagnoli, Largo Respighi, Via Petroni, Piazza Aldrovandi, Strada Maggiore, Via Mazzini, Viale Oriani, Via Murri, Via Varthema, Via Molinelli, Via Siepelunga; Allegato n° 5

a.2) seconda zona, definita anche **ZONA A** compresa tra il confine delle zone di pregio, il confine del territorio comunale e le seguenti vie:

Canale Reno, Via Della Certosa, Viale Ghandi, Viale Pertini, Via Emilia Ponente, Via Saffi, Viale Silvani, Via Berti, Via Casarini, Via Parmeggiani, Viale Pietramellara, Viale Masini, Viale Berti Pichat, Via Ranzani, Via Berlinguer, Ferrovia FER (ex Veneta), Stazione Rimessa, Ferrovia FS (per Firenze, Roma); Allegato n° 5

a.3) terza zona, definita anche **ZONA B** compresa tra la zona A e il confine del territorio comunale; Allegato n° 5;

b) **Comuni ad alta tensione abitativa:** come suddivisi in aree omogenee di cui **agli allegati** contenenti la planimetria del territorio comunale, consultabili anche sul sito internet della Città Metropolitana e/o se pubblicata del Comune medesimo; Allegato n° 6;

c) **Comuni non ad alta tensione abitativa**: come suddivisi in aree omogenee di cui **agli allegati**, consultabili anche sul sito internet della Città Metropolitana e/o se pubblicata del Comune medesimo; Allegato n° 7;

d) **Comuni del Nuovo Circondario Imolese**, ognuno come di seguito suddiviso in aree omogenee (*in allegato zone e fogli catastali*) consultabili anche sul sito internet della Città Metropolitana e/o se pubblicata del Comune medesimo.

a) Zona 1, comprendente le aree: Imola pregio, Castel San Pietro A, Dozza A, Medicina A, Castel Guelfo A, Mordano A

b) Zona 2, comprendente le aree: Imola A, Castel San Pietro B, Castel del Rio A, Fontanelice A, Casalfiumanese A, Borgo Tossignano A

c) Zona 3, comprendente le aree: Imola B, Casalfiumanese B, Borgo Tossignano B.

d) Zona 4, comprendente le aree: Imola C, Castel San Pietro C, Dozza B, Medicina B, Castel Guelfo B, Mordano B, Castel del Rio B, Fontanelice B, Casalfiumanese C, Borgo Tossignano C. Allegato n° 8

Con il presente Accordo si eliminano le mezzerie nelle vie a confine fra una zona ed un'altra in tutti i comuni dell'area metropolitana; pertanto, tutti gli immobili collocati nelle vie di confine si considerano appartenenti alla zona di maggior valore.

3. COMPOSIZIONE DELL'ALLOGGIO

Una volta individuata l'area omogenea di appartenenza dell'unità immobiliare, occorre valutare la composizione che si esprime in termine di **vani utili**.

La composizione da considerare è data dal numero dei vani abitabili: camere, soggiorno, studi, sala da pranzo, cucina nonché il soppalco, con almeno un'altezza di 1,60 m purché regolarmente accatastato abitabile.

Per vano abitabile si intende qualsiasi vano di almeno 9 mq con adeguata finestratura, con esclusione, quindi, di bagno ed altri accessori).

4. PARAMETRI

La combinazione tra la localizzazione e la composizione in numero di vani dell'unità immobiliare consente di individuare tre distinte fasce di oscillazione.

L'individuazione della specifica fascia di oscillazione dei valori, cui avere riguardo per la determinazione del canone di locazione, è effettuata in relazione alla presenza dei parametri di seguito indicati (precisandosi che gli elementi si considerano solo se installati a spese del proprietario):

1. tipologia A/1-A/2-A/3-A/7-A/8-A/9

(desunta dalla certificazione catastale)

2. autorimessa singola

(intendendosi un ricovero per autovetture, accessibile e fruibile, dotato di allacciamento alla rete elettrica e locato unitamente all'abitazione)

3. posto auto esclusivo anche scoperto purché regolarmente accatastato
(locato unitamente all'abitazione, accessibile e fruibile.)
4. accesso all'immobile fino al 1° piano o, se superiori, con ascensore
(il parametro non viene riconosciuto al piano seminterrato, salvo che non sia dotato di area collegata esclusiva)
5. presenza di riscaldamento autonomo o di un sistema di contabilizzazione delle calorie se l'impianto è centralizzato o riscaldamento a pavimento o a parete
(il parametro può essere riconosciuto in caso di riscaldamento autonomo soltanto qualora il riscaldamento sia sull'intera porzione abitativa, ed a norma, con la dichiarazione in contratto della sussistenza di certificazione o rispondenza ed a condizione della consegna del libretto di manutenzione. In caso di nuovo impianto i relativi documenti saranno consegnati dopo il collaudo)
6. porta blindata o sistema di allarme o cancello
7. doppi vetri
(per il riconoscimento del parametro i doppi vetri devono essere presenti su almeno l'80% degli infissi dell'alloggio)
8. condizionamento
(il parametro viene riconosciuto in presenza di un impianto indicato in contratto, del quale fruiscono almeno il 50% dei vani utili, e non può essere riconosciuto in presenza unicamente di elettrodomestici portatili)
9. area verde condominiale
(se composta da superficie prevalentemente erbosa, aiuole escluse, e fruibile da parte del conduttore. L'elemento sarà riconosciuto con la specifica indicazione delle parti all'interno del contratto)
10. area verde esclusiva
(se composta da superficie prevalentemente erbosa, aiuole escluse, e fruibile da parte del conduttore) l'elemento sarà riconosciuto con la specifica indicazione delle parti all'interno del contratto)
11. doppio servizio
(con la previsione che il primo bagno deve essere completo ed il secondo bagno deve essere dotato almeno di WC e lavabo)
12. interventi di risparmio energetico
(interventi volti alla riduzione del fabbisogno energetico ed al miglioramento termico dell'edificio – L.296/2006 – da documentare all'atto della stipula del contratto consegnando copia dell'attestato di prestazione energetica che attesti una classe energetica almeno fino alla "D", con l'obbligo di presentazione dell'attestato di prestazione energetica precedente ai lavori eseguiti)
13. cantina o soffitta
(si intende l'uso della cantina o della soffitta pertinenziale e/o accessorio all'unità immobiliare locata)
14. cortile con possibilità di parcheggio
(il cortile deve essere quello pertinenziale allo stabile nel quale v'è l'appartamento locato, deve essere accessibile e il parcheggio cui si fa riferimento si intende per autoveicoli; ove per l'accesso siano necessarie autorizzazioni o pass, la loro consegna al fine dell'utilizzo è

condizione per l'indicazione del parametro); questa maggiorazione si applica anche nei casi in cui sia prevista la facoltà di parcheggio esclusivo, ma a rotazione fra gli aventi diritto)

15. balcone o terrazza o lastrico solare di pertinenza esclusiva (si intendono come superfici utilizzabili)
16. anno di costruzione dell'alloggio o di recupero edilizio importante, come qualificato dall'art. 3, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001, lettere c, d, e, successivo al **01/01/2013**
17. impianto fotovoltaico per la produzione energia elettrica o pannelli solari per la produzione di acqua calda
18. barriere architettoniche
(il parametro viene riconosciuto, sulla base della dichiarazione delle parti, se nell'appartamento sono state abbattute le barriere architettoniche comprese quelle nelle parti condominiali).

Il canone effettivo verrà quindi individuato nell'ambito della:

FASCIA MINIMA	quando sono presenti <u>fino a 3 parametri</u>
FASCIA MEDIA	quando sono presenti <u>da 4 a 7 parametri</u>
FASCIA MASSIMA	quando sono presenti <u>oltre 7 parametri</u>

5. SUPERFICIE DELL'ALLOGGIO

La superficie da considerare è quella catastale - escluse le aree scoperte - detraendo il 10% nell'ipotesi in cui sia ricompresa la cantina e detraendo il 5% nell'ipotesi in cui non sia ricompresa la cantina e/o soffitta, denominata superficie convenzionale.

Nel caso in cui sulla visura catastale non sia indicata la superficie escluse le aree scoperte, si considera la metratura interna dell'unità immobiliare (con esclusione di balconi, cantine, terrazze, soppalchi non accatastati ed altri accessori) misurata sulla pianta catastale, in ogni caso da muro a muro esclusi i muri esterni e compresi i tramezzi interni e con esclusione delle porzioni di altezza inferiori a cm. 160, denominata superficie convenzionale.

A tal fine i metri quadrati utili sono calcolati con una tolleranza, in più o in meno del 5 % esclusivamente come segue:

- a) unità uso abitazione (escluso balconi, terrazze cantine, soppalchi non accatastati ed altri accessori) nella misura del **100%**;
- b) autorimessa in uso esclusivo accatastata C6 (se non locata con separato contratto, sia pure al medesimo conduttore) nella misura del **50%**;
- c) posto auto esclusivo (se non locato con separato contratto, sia pure al medesimo conduttore) nella misura del **20%**;
- d) terrazza o balcone ad uso esclusivo se superiore a mq. 10,00 considerare il **10%** della metratura
- e) area verde esclusiva superiore a mq. 10,00 considerare il **10%** della metratura

Qualora sia oggetto della locazione una porzione dell'immobile il canone sarà determinato in una frazione del canone relativo all'intero appartamento proporzionale alla porzione di appartamento locato.

La formula è la seguente:

A = superficie calpestabile locata con il contratto
B = superficie calpestabile a disposizione del locatore o di altri conduttori
D = superficie calpestabile totale ad utilizzo esclusivo (A+B)
Y = percentuale locata con il contratto
X = superficie catastale convenzionale
K = superficie locata convenzionale

Formula

- 1) $A+B=D$
- 2) $A:D \times 100=Y$
- 3) $X \times Y = K$

Nel calcolo della porzione sono da considerare parametri l'autorimessa ad uso esclusivo del conduttore, il balcone o terrazza e la cantina che si trovi sia sulla porzione ad uso esclusivo sia che si trovi nelle parti utilizzate in comune.

6. DETERMINAZIONE DEL CANONE

Il canone in sede di contratto andrà determinato utilizzando i valori della sub-fascia corrispondente alla zona, al numero di vani ed al numero di parametri rilevati nell'unità immobiliare, espressamente indicati nelle tabelle di cui agli allegati:

Comune di Bologna: allegato n° 1

Comuni ad alta tensione abitativa: allegato n° 2

Comuni non ad alta tensione abitativa: allegato n° 3

Comuni del Circondario Imolese: allegato n° 4

All'interno di ciascuna sub-fascia saranno le parti, se del caso con l'assistenza delle organizzazioni sindacali, ove una parte lo richieda, a definire in concreto il canone effettivo, prendendo in considerazione **con equilibrio** lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare e del fabbricato, il numero dei parametri presenti, la tipologia dell'alloggio, nonché ogni altro elemento di carattere anche più soggettivo (veduta, comodità ai mezzi di trasporto, ecc) che possa incidere sul valore dell'immobile.

Può essere applicato il valore massimo al metro quadrato utile della fascia massima quando l'appartamento presenta almeno 8 parametri e lo stato di manutenzione è ottimo.

Ove previsto da specifiche convenzioni il canone può essere stabilito in misura inferiore a quello derivante dall'applicazione della tariffa minima di fascia in particolari condizioni di natura oggettiva e/o straordinaria che dovranno essere riportate per iscritto e convalidate dalle associazioni firmatarie del presente accordo, almeno una per parte a scelta dei contraenti.

Il canone potrà essere aggiornato annualmente in misura contrattata e comunque non superiore al 75% della variazione ISTAT. L'adeguamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta.

In particolari condizioni di natura oggettiva e/o straordinaria, che dovranno essere riportate per iscritto nell'accordo, le parti possono stabilire l'applicazione temporanea di un canone mensile di locazione in misura anche inferiore a quello derivante dall'applicazione della tariffa minima di fascia. Qualora la riduzione di canone sia tale da far sì che il canone complessivo di almeno una annualità sia inferiore a quello derivante dall'applicazione della tariffa minima di fascia, le condizioni di cui al presente comma dovranno essere convalidate dalle associazioni firmatarie del presente accordo, almeno una per parte scelta a cura dei contraenti. La riduzione di canone deve essere definita dalle parti, nell'entità e nei tempi, con apposita scrittura privata registrata.

Si conferma che nel calcolo della tariffa il locatore può rinunciare all'applicazione delle maggiorazioni di canone di cui al punto 7 del presente accordo.

7. FATTISPECIE PARTICOLARE DI VARIAZIONE DEL CANONE

Sono individuate le seguenti ipotesi nelle quali il canone, determinato come ai punti che precedono, potrà essere oggetto di ulteriore variazione in virtù di elementi da specificare espressamente in contratto, facoltativamente ed in accordo tra le parti.

Le percentuali sotto indicate dovranno essere sommate e poi applicate una volta soltanto sui valori della fascia di riferimento.

7.a IMMOBILE DI PREGIO

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. A) L. 431/98 o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8, A/9 ed A/7, le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dov'è ubicato l'immobile potranno subire nei valori minimo e massimo un aumento **dell'otto per cento**, a valere per l'intera durata contrattuale.

7.b IMMOBILE ARREDATO

Ove sia locato un appartamento ammobiliato a cura e spese della parte locatrice e contestualmente alla sottoscrizione del contratto le parti individuino anche un elenco degli arredi e di ciò sia fatta menzione in contratto, le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dov'è ubicato l'immobile potranno subire nei valori minimo e massimo un aumento fino al tredici per cento, a valere per l'intera durata contrattuale.

Il coefficiente massimo può essere considerato unicamente ove l'immobile sia completamente arredato in ogni stanza e non necessiti per una normale utilizzazione di arredi ulteriori.

Si può applicare il 15% se l'arredamento è stato acquistato nei due anni precedenti la locazione, documentato con fatture; in assenza di queste la maggiorazione massima applicabile rimane il 13%.

Non può essere applicata alcuna maggiorazione qualora non sia arredata almeno la cucina o il cucinotto completa di elettrodomestici (forno, piano cottura e frigo).

7.c MAGGIORE DURATA

Ove le parti contraenti pattuiscano espressamente una durata contrattuale maggiore di quella ordinaria triennale le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dove è ubicato l'immobile potranno subire nei valori minimo e massimo un aumento:

del cinque per cento se la durata contrattuale sarà di quattro anni;

dell'otto per cento se la durata contrattuale sarà di cinque anni;

del dodici per cento se la durata contrattuale sarà di sei anni.

Gli aumenti dovranno essere corrisposti per tutta la durata contrattuale.

7.d DEPOSITO CAUZIONALE

Ove la parte locatrice rinunci al deposito cauzionale, ovvero le parti contraenti pattuiscano espressamente di determinare l'importo del deposito cauzionale in misura non superiore ad una mensilità, le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dove è ubicato l'immobile potranno subire nei valori minimo e massimo un aumento del cinque per cento, a valere per l'intera durata contrattuale. In alternativa il parametro di maggiorazione può essere riconosciuto esclusivamente qualora non vengano richieste ulteriori e diverse forme onerose di garanzia extracontrattuali quali fidejussioni bancarie o assicurative di valore superiore ad una mensilità. Il deposito cauzionale è produttivo di interessi legali riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione, salvo che la durata contrattuale, ferma la proroga del contratto per due anni, sia di almeno 5 anni o superiore.

In presenza di fidejussione a copertura dei soli canoni, richiedendo una mensilità a titolo di deposito cauzionale è applicabile la maggiorazione del 5%.

In presenza di fidejussione a copertura di canone, oneri accessori e danni - se di importo superiore a tre mensilità del canone - *specificare che per danni si può* escutere l'importo massimo corrispondente alle tre mensilità.

7.e PERIODO DI RECESSO

Ove le parti contraenti pattuiscano espressamente di riconoscere al conduttore la facoltà di recedere dal contratto, in qualsiasi momento e senza obbligo di motivazione, con un preavviso non superiore a tre mesi, le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dove è ubicato l'immobile potranno subire nei valori minimo e massimo un aumento del **cinque per cento**, a valere per l'intera durata contrattuale.

7.f IMMOBILI DI ELEVATA QUALITA' ENERGETICA

Qualora l'immobile nella scala di valutazione della prestazione energetica presenti la classe A o B le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dov'è ubicato l'immobile potranno subire nei valori minimo e massimo un aumento del dodici per cento, a valere per l'intera durata contrattuale; se presenta la classe C o D le fasce di oscillazione potranno subire un aumento del sette per cento. La maggiorazione può essere riconosciuta esclusivamente se la classe energetica è attestata con

certificato energetico (Delibera Regionale n°156 del 4/3/2008 e ss.mm.ii.) da consegnare in copia all'atto della stipula del contratto di locazione.

Si precisa che i dati relativi all'attestato di prestazione energetica (numero, validità e classe) dovranno essere riportati nel contratto.

8. RIPARTIZIONE DEGLI ONERI ACCESSORI

In relazione alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore le parti stipulanti richiamano e accolgono quanto previsto nell'allegato **D** al D.M. **16/01/2017**. Allegato n° 12

Eventuali clausole di determinazione forfettaria dell'ammontare degli oneri accessori che prescindano dall'effettiva rendicontazione annuale delle spese, con specifica previsione del conguaglio annuale, si intendono espressamente come non ammesse e non compatibili con il rispetto del presente accordo.

Convengono, infatti, le parti stipulanti quale pattuizione essenziale, nel rispetto del disposto dell'art. 13, L. 431/1998, che vi debba essere piena coincidenza tra l'ammontare degli oneri accessori rimborsati dal conduttore, e l'ammontare delle spese sostenute dal locatore per la fornitura dei servizi al conduttore.

Per quanto non previsto nell'allegato **D** al D.M. **16/01/2017**, le parti fanno altresì riferimento e richiamano in ogni caso le norme vigenti, gli usi locali raccolti dalla CCIAA di Bologna (e segnatamente l'ultima edizione del 1990), nonché le tabelle concordate fra tutte o fra alcune delle organizzazioni stipulanti il presente Accordo.

CAPO II. NORME SPECIALI

9. CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato al D.M. **16/01/2017 (allegato A)**, così come recepito nel presente accordo, provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti e dell'immobile, e tenendo conto per la determinazione del canone di tutti gli elementi e le pattuizioni previste nelle norme generali utili alla determinazione del canone. Si precisa, di comune accordo, al fine del rilascio dell'attestazione con esito favorevole, che nell'art. 8 del modello contrattuale allegato al DM 16/01/2017, sia tollerabile togliere la dicitura "*per gravi motivi*".

I contratti avranno la durata minima di cui al comma 5 dell'art.2 legge n.431/98. Allegato n° 9

10. CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

Le disposizioni del presente articolo si applicano sia agli accordi territoriali sottoscritti nei comuni di cui all'art. 1 del decreto legge 30 dicembre 1988 n. 551, convertito dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61 e successivi aggiornamenti che a quelli sottoscritti negli altri comuni.

In conformità con le previsioni del D.M. 16/01/2017, la modalità di determinazione del canone di cui al presente accordo si applica ai Comuni con un numero di abitanti superiore a diecimila, come risultanti dai dati ufficiali dell'ultimo censimento.

La durata della locazione non può essere inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi.

È facoltà delle parti fissare la data di scadenza fino a un mese dopo il termine, fermo restando la durata massima di diciotto mesi.

La transitorietà del contratto può essere motivata rispettivamente e separatamente sia da esigenze del locatore che del conduttore, individuate all'atto della stipula del contratto come segue:

10.a ESIGENZE DI TRANSITORietà DEL LOCATORE

Quando il locatore debba disporre dell'immobile per i seguenti motivi:

- 1) destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado in linea retta che intendano contrarre matrimonio o iniziare una convivenza di fatto, raggiunta la maggiore età ed autonomia economica, intendano lasciare l'abitazione della famiglia d'origine;
- 2) destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, o dei figli o dei parenti entro il secondo grado in linea retta che, in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, debbano rilasciare l'alloggio di servizio;
- 3) destinarlo all'esercizio dell'attività propria, del coniuge, del figlio o dei parenti entro il secondo grado a seguito del conseguimento di titolo abilitativi al lavoro e/o professione;
- 4) destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il 2° grado, per ragioni di studio o di lavoro, esclusivamente per gli immobili in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
- 5) eseguire interventi nell'unità immobiliare, per i quali ha fatto richiesta di concessione o autorizzazione edilizia, che siano incompatibili con l'occupazione dell'appartamento;
- 6) qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata, espressamente indicata nel contratto e documentata.

10.b ESIGENZE DI TRANSITORietà DEL CONDUTTORE

Quando il conduttore abbia la necessità di una abitazione per un periodo non superiore a 18 mesi, per i seguenti motivi:

- 1) contratto di lavoro a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza;
- 2) trasferimento per ragioni di lavoro;
- 3) trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- 4) necessità di cure o di assistenza per sé o a familiari in luogo diverso dalla propria residenza;
- 5) acquisto, assegnazione o locazione di una abitazione che si renda disponibile entro il periodo di durata del contratto;
- 6) esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile la sua abitazione;
- 7) qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data espressamente indicata nel contratto e documentata.

Si precisa, che per la stipula dei contratti di cui sopra è necessaria e sufficiente la sussistenza in capo ad una sola delle parti contraenti di una delle suindicate esigenze.

Le esigenze di transitorietà dovranno essere provate dal conduttore con apposita documentazione da allegare al contratto.

In applicazione dell'art. 2, comma 5, del DM 16/01/2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dagli art. 10.A e 10.B del presente accordo, o difficilmente documentabili, **sono assistite** dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo che attestano il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto dalle parti.

Il deposito cauzionale non potrà essere superiore all'importo di una mensilità del canone per i contratti sino a sei mesi, non superiore a due mensilità per contratti di durata fino a diciotto mesi.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato al D.M. 16/01/2017 (allegato B), così come recepito nel presente accordo, provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti e dell'immobile, indicando con precisione sia i motivi di transitorietà, che tutti gli elementi e le pattuizioni che hanno consentito la determinazione del canone di cui al Capo I del presente accordo, con esclusione dei punti 7.c, 7.d e 7.e. Allegato n° 10

11. CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

Tali contratti sono utilizzabili qualora il conduttore sia iscritto ad **un corso di laurea o di formazione post laurea (master, dottorati, Erasmus, specializzazioni o perfezionamenti)**, in un comune diverso da quello di residenza, hanno durata da sei mesi a tre anni, rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima, possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti o dalle aziende per il diritto allo studio. Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato al D.M. 16/01/2017 (allegato C), così come recepito nel presente accordo, provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti e dell'immobile, e tenendo conto per la determinazione del canone di tutti gli elementi e pattuizioni previste nelle norme generali (con esclusione del punto relativo alla maggiore durata e con la riduzione del preavviso in misura non superiore ad un mese in luogo di tre). Si precisa che le modalità di recesso parziale o cessione previste nel modello allegato al DM 16/01/2017, per il contratto per gli studenti universitari, siano con scrittura privata registrata. Allegato n° 11

12. GRANDI PROPRIETA'

Per gli enti previdenziali pubblici, le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi l'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, della disponibilità di più di 30 unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale), i canoni sono definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e le eventuali zone individuate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi accordi integrativi fra la proprietà interessata e le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente accordo.

In presenza della sottoscrizione di accordo integrativo, le parti potranno essere assistite nella stipulazione dei singoli contratti di locazione dalle associazioni sindacali da esse prescelte tra quelle che abbiano sottoscritto l'accordo integrativo stesso.

Tali accordi integrativi, da stipularsi per zone territoriali da individuarsi dalle associazioni sindacali predette, possono prevedere speciali condizioni per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori nonché la possibilità di derogare dalla tabella degli oneri accessori.

12BIS. CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE

I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'articolo 2 comma 3 del Decreto 22 aprile 2008, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore. Tali agevolazioni costituiscono elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo.

CAPO III. NORME FINALI

13. EQUITÀ FISCALE

Le parti si danno preliminarmente atto dell'importanza delle agevolazioni fiscali conseguenti alla applicazione del presente accordo. Esse ritengono doveroso e necessario operare in modo che tutti i rapporti contrattuali, anche in essere, che prevedano pattuizioni compatibili e conformi al presente accordo, possano essere ricondotte all'applicabilità dello stesso, anche anticipatamente alla scadenza del contratto, per riconoscere alle parti la facoltà di fruire delle condizioni di miglior favore previste dalla Legge.

Le parti ritengono, inoltre, necessario evitare che le agevolazioni fiscali possano essere ottenute in presenza di patti solo nominalmente ed apparentemente conformi al presente accordo, ma sostanzialmente difformi. Per questa ragione, tutte, convengono sull'opportunità di utilizzare **l'apposita attestazione** prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del DM 16/01/2017 **che verrà rilasciata congiuntamente da una Organizzazione della proprietà edilizia e una Organizzazione dei conduttori firmatarie del presente accordo** tramite la elaborazione e consegna di una modulistica, atta a documentare alla Pubblica Amministrazione la sussistenza di tutti gli elementi utili ad accertare il rispetto sostanziale del presente accordo anche con riguardo alle agevolazioni fiscali. Per la compilazione delle attestazioni bilaterali dovranno essere utilizzati solo ed esclusivamente il modello o i modelli allegati al presente accordo, non saranno ritenuti validi altri modelli. Allegati nN° 14-15-16

Le parti chiedono all'Amministrazione Comunale, di concedere, automaticamente, aliquote fiscali agevolate solo in presenza di tale attestazione.

E' fatta salva la possibilità di verifiche a campione per le dichiarazioni o richieste di esenzione, ovvero di applicazione di aliquote agevolate, non corredate dal contratto validato dalle Associazioni. Per tutti i contratti si potrà procedere ad un'attività adeguata di verifica e controllo, a campione, con modalità concordate tra l'Amministrazione Comunale e le Organizzazione firmatarie del presente accordo.

13BIS. COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE.

Al fine di favorire la composizione di eventuali controversie in merito all'applicazione del presente accordo e comunque in relazione alle situazioni indicate dai commi 2,3,4 e 5 dell'articolo 6 del DM 16/01/2017 le parti riconoscono la preminenza della Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale, impegnandosi, pertanto, a dare corso alle procedure per la sua attivazione quando ne venga fatta richiesta da una delle parti contrattuali.

Per l'attivazione della procedura, prevista dall'articolo 6 del DM 16/01/2017 e dagli articoli 14 del tipo di contratto allegato A al DM 16/01/2017, del tipo di contratto allegato B al DM 16/01/2017 e 15 del tipo di contratto allegato C al DM 16/01/2017, si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato E del DM 16/01/2017. Per l'avvio della procedura, la parte interessata utilizza il modello allegato al presente Accordo al n° 13.

14. TRASPARENZA E BUONA FEDE

Le parti stipulanti ritengono necessario che i rapporti tra le parti contraenti debbano essere improntati alla massima chiarezza e buona fede.

Per questa ragione le medesime parti, congiuntamente, individuano come criteri comportamentali corretti, opportuni e prudenti, i seguenti atteggiamenti.

1. il contratto viene integralmente compilato, con indicazione di tutti gli elementi richiesti;
2. dopo la stipula del contratto, all'atto della consegna delle chiavi le parti compilano un verbale di consegna, se del caso con stampa di foto, per evidenziare lo stato di conservazione dell'unità immobiliare;
3. contestualmente viene redatto l'inventario di eventuali mobili;
4. al conduttore vengono consegnati il regolamento di condominio ove esistente ed è informato, ove le stesse tutelino diritti del conduttore, circa le assicurazioni in essere relative all'immobile, opportunamente, dove occorra, da estendere ai rischi della conduzione;
5. al conduttore viene consegnata la documentazione necessaria alla voltura delle utenze;
6. il conduttore riceve una copia del contratto registrato, a meno che non richieda espressamente un originale dell'atto;
7. al conduttore viene indicato il nominativo dell'amministratore del condominio;
8. in applicazione della normativa sulla certificazione energetica al conduttore verrà consegnata copia dell'attestato relativo all'immobile locato, così come gli verrà consegnato ogni altro documento ad esso inerente che sia obbligatorio per legge;
9. al conduttore vengono consegnati gli eventuali pass autorizzativi per l'accesso alle parti comuni riservate ai residenti l'immobile;
10. il conduttore anticipa immediatamente la somma necessaria all'imposta di bollo, nonché il 50% della somma necessaria per la registrazione del contratto, se dovuta;
11. il conduttore consegna al locatore copia del documento d'identità ed eventualmente copia della carta/permesso di soggiorno, impegnandosi ad utilizzare l'alloggio come abitazione principale;
12. il conduttore fornisce i dati degli occupanti l'alloggio al fine dell'aggiornamento dell'anagrafe condominiale.

15. ADESIONI

Le parti stipulanti auspicano e si impegnano a favorire l'adesione al presente accordo del più ampio possibile novero di altre realtà associative, istituzionali, professionali, imprenditoriali, che, operando nel settore, condividano l'impegno alla diffusione delle tipologie di contratti qui disciplinati.

Si conviene che delle adesioni potrà essere data notizia e che verranno menzionate in calce alle copie del presente accordo.

16. DURATA ED EFFICACIA

Il presente accordo territoriale ha la durata fino al 31/03/2027 e rimarrà comunque in vigore fino alla conclusione di un nuovo Accordo.

La decorrenza del presente Accordo avrà validità per i contratti sottoscritti dal 1 Aprile 2024.

Al fine di assicurare la formazione degli Accordi territoriali di cui all'art. 2, comma 3, della legge 431/1998, trascorso il termine di 60 giorni previsto per la convocazione delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative, le stesse organizzazioni possono produrre formale richiesta ai Comuni interessati; nel caso in cui i Comuni non adempiano nei successivi 30 giorni, le organizzazioni possono procedere di propria iniziativa alle convocazioni di cui al comma 2.

Il presente accordo potrà formare oggetto di revisione anche prima della sua naturale scadenza qualora:

- a) il Comune deliberi nuove aliquote IMU per l'affitto concordato di cui al presente accordo;
- b) siano modificate le normative fiscali previste agli articoli 8 e 10 Legge 431/98 e delle altre normative attualmente vigenti;
- c) siano intervenute consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale degli affitti;
- d) il CIPE individui una modifica dei Comuni considerati ad alta tensione abitativa;
- e) le parti contraenti lo ritengano comunque necessario o opportuno.

Il presente accordo verrà depositato presso la Segreteria generale del Comune mediante consegna alla segreteria generale dello stesso, Ufficio protocollo generale, o invio alla medesima tramite raccomandata a.r. o posta elettronica certificata.

17. NORMA ANTIDISCRIMINAZIONE

Le associazioni che sottoscrivono il presente accordo si impegnano a non compiere atti di discriminazione nei confronti delle parti per il colore della loro pelle, per motivi religiosi o per qualunque altro motivo che possa ledere la dignità delle persone. In particolare, verrà inserita nei contratti, per volontà delle parti, la clausola con la quale si darà atto che il contratto è stato concluso nel rispetto dei principi contro ogni forma di discriminazione nei confronti dei conduttori per qualsivoglia motivo e che violi la dignità, il valore e i diritti della persona.

Allegati:

- 1) Tariffe Comune di Bologna
- 2) Tariffe Comuni ad Alta Tensione Abitativa
- 3) Tariffe Comuni non ad Alta Tensione Abitativa
- 4) Tariffe Comuni del Circondario Imolese
- 5) Zonizzazione Comune di Bologna
- 6) Zonizzazione Comuni Alta Tensione Abitativa

- 7) Zonizzazione Comuni non ad Alta Tensione Abitativa
- 8) Zonizzazione Comuni del Circondario Imolese
- 9) Modello Contratto a Canone Concordato ai sensi dell'art. 2 comma 3 Legge 431/98
- 10) Modello Contratto Transitorio ai sensi dell'art. 5 comma 1 Legge 431/98
- 11) Modello Contratto per Studenti Universitari ai sensi dell'art. 5 comma 3 Legge 431/98
- 12) Ripartizione oneri accessori allegato D al D.M. 16/01/2017
- 13) Modulo attivazione Commissione di Negoziazione Paritetica
- 14) Attestazione bilaterale di rispondenza al presente accordo
- 15) Attestazione bilaterale di non rispondenza al presente accordo
- 16) Attestazione bilaterale di rispondenza al presente accordo per contratti transitori sottoscritti in Comuni inferiori a 10000 abitanti

Letto, confermato e sottoscritto a Bologna, il

Le parti stipulanti:

SUNIA _____

SICET _____

UNIAT _____

UNIONE INQUILINI _____

ASSOCASA _____

APIAB-CONIA _____

FEDER.CASA _____

AIDA _____

ASPPI _____

UPPI _____

CONFABITARE _____

AIPI – Confappi _____

APPC _____

UNIONCASA _____

APE

APIB FEDERPROPRIETA'

Aderiscono al presente accordo: